

Voorliggende aanvraag OMV_2023120458, betreft het bouwen en exploiteren van een autogarage met bovenliggend studentenhuisvesting, door ACG IMMO bvba, ACG Maserati nv, ACG PERFORMANCE EV nv en AUTOMOBIEL CENTER GENT nv, gelegen te Ijzerweglaan 101, 9050 Gent (afd. 20) sectie A 445 S244032A0445/00S002

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 23/03/2023 en 31/08/2023. Team Stadsbouwmeester was eveneens betrokken in de stedelijke overlegmomenten en de coördinatie-overleggen.

Het project is een mooi voorbeeld van een goed traject met de Kwaliteitskamer, met een eerste sessie in functie van bespreking van de inplanting, volumetrische opbouw en functionele organisatie. Deze tweede sessie vormt een verderzetting van het gesprek in functie van de architectuur van het gebouw.

Team Stadsbouwmeester en de Kwaliteitskamer denken mee na over het ruimtebeslag in de stad en zetten mee in op de begeleiding van projecten waar functies gecombineerd worden, bijvoorbeeld economie / retail met wonen. Het project is een illustratie van waardevolle ruimtelijke verdichting, vanuit de stapeling van de gecombineerde functies. De Kwaliteitskamer is enthousiast over het voorstel, het project wordt helder en logisch opgebouwd. Dat er geen studenten meer in het kleinere volume vooraan worden opgenomen wordt ondersteund en klopt vanuit het grotere verhaal. Het project is erg sterk, zaken komen samen vanuit onverwachte hoek. De collectieve ruimte is een kostbare bijzonderheid.

Het project werd stelselmatig bijgestuurd en verder verfijnd naar aanleiding van de input van de diverse adviserende partijen.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

De adviezen van de Kwaliteitskamer en het integrale advies SBM zijn bijgevoegd als bijlage.

ADVIES KWALITEITSKAMER 23/03/2023

De projectsite is gelegen in een RUP Bellevue, waarbij een aantal stedenbouwkundige voorwaarden zijn vastgelegd zoals programma, bouwlijn en bezetting, groenlast.. Het voorstel gaat uit van een behoud van de economische functie (autohandel) en daarmee gecombineerd een grootschalige studentenhuisvesting. De combinatie van beide programma's is een uitzonderlijke opgave. Dit project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw en een randvoorwaardennota met input van diensten werd meegegeven

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

> SCHAAL: grootschalige studentenhuisvesting en economische functie

> CONTEXT: site opgenomen in RUP

ADVIES

Volgens de Kamer wordt een heldere toelichting gegeven.

Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Scenario's

In Ruimte voor Gent wordt afgestapt van monofunctionele zones, maar wordt de verweving van functies geambieerd ten voordele van dynamiek. In het onderzoek worden twee zwakke functies gecombineerd, namelijk betaalbare studentenhuisvesting met een economische functie. De Kwaliteitskamer apprecieert sterk de ambities in het project voor het verweven en de verticale gestapelde redenering. Beide scenario's in het onderzoek hebben volgens de Kamer kwaliteiten, beide vertrekend vanaf een achterliggende plausibele redenering. Verder onderzoek en gesprek met diensten zal mee de verdere afwegingen bepalen.

2. Aansluiting op groenzone - collectief

In het RUP wordt een tuinzone voorzien als bufferzone, waar de schalen en logica's worden gebufferd ten aanzien van de omgeving. In het onderzoek is de link tussen de studentenkamers en de groenzone voor de Kamer nog niet helder. De groenzone zal erg boeiend zijn als verblijfs- en publieke zone.

De zonering laat toe een sequens van soorten ruimtes aan te bieden in het project, door de noordelijke groene entreeruimte, en aan zijde van de groenklimaat-as de publiekere ruimte.

Het is erg boeiend dat het verhaal vertrekt vanaf de algemene ambitie om betaalbare studentenkamers aan te bieden. De collectieve voorzieningen voor de studentenhuisvesting zijn echter nog niet duidelijk, volgens de Kamer lenen de hoeken in het project zich daartoe uitstekend.

Onderzoeksvraag is welke relaties op het maaiveld aanvaard kunnen worden in aansluiting met de openbare groenzone, en in welke mate deze open kunnen zijn. Inname of privatisering van de openbare groenruimte niet wenselijk.

Om zo weinig mogelijk verharding te realiseren, dient de entree voor het solitair volume te worden gekanteld. Een deel van de groene ruimte kan worden ingezet om erin te zitten, maar het is niet wenselijk er een gelijkvloerse leefruimte op te schakelen die functionele inname met zich meebrengt. Bijvoorbeeld een collectieve studeerruimte op de verdieping met zicht op het water en het park kan dan weer erg bijzonder en fantastisch zijn.

3. Het solitair vierkant volume

Grote kwaliteit kan liggen in een grotere connectie van de groenklimaat-as in de richting van de IJzerweglaan, door het toevoegen van een groen-blauwe verbinding. De vorm van het losse gebouw dient verder te worden afgestemd op de potentie van het doortrekken.

Ook voor het gebouw zelf kan dat van grote betekenis zijn, het groen kan mee voor afstand zorg ten aanzien van de showroom. Volgens het ABR voldoet het gebouwtje perfect, met 55 kamers. De beide studentenhuisvestingsprojecten kunnen zo los van elkaar staan, interessant is de potentiële flexibiliteit met betrekking tot uitbating en beheer. De verbinding tussen de gebouwen ligt in de koppeling via het park en de buitenruimte. De Kamer oppert studenten van het solitair volume ook toegang te verlenen tot de collectieve leerruimte op de verdieping van het grote gebouw.

Redenerend vanuit brandweerontsluiting, pleit de Kamer het gebouw een kwartslag te draaien en het te adresseren aan de IJzerweglaan.

4. Inplanting en volumetrie groot volume

Dienst Stedenbouw vraagt de zonegrenzen correct op te meten en in te tekenen, ze twijfelt of deze correct zijn weergegeven.

Bij uitvoering zal het project gefaseerd worden gerealiseerd. De exacte inplanting is daarom belangrijk. Indien moet worden geschoven zal het gebouw in de huidige showroom komen wat een onbouwbaar project oplevert.

Het ontwerp gaat uit vanaf een 45°-regel vanaf 2m hoogte. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt 16m.

Dienst Stedenbouw vraagt het geheel nog meer in beeld te brengen, en een snede te maken met de omliggende huizen met het meenemen van de achtergevels. Ze is bezorgd over de beschaduwing. De 45°-regel levert soms vreemde volumes op, terrasbouw kan hier wel aanleiding zijn voor het ontwerp.

5. Brandweerbereikbaarheid

In de bereikbaarheid voor de hulpdiensten ligt nog een belangrijke opgave. Dat aspect dient verder op het coördinatie-overleg te worden opgenomen.

Indien het pad aan de noordzijde van een naam kan worden voorzien kunnen verschillende adressen worden mogelijk gemaakt. Volgens de Kamer is een brandweerweg door de speeltuin niet wenselijk.

a) Scenario 1

In scenario 1 moet de langse gevel van de kamerniveau's bereikt worden voor de brandweer. De Kamer oppert de collectieve ruimtes te verbinden zodat een meer kamvormig volume wordt bereikt.

b) Scenario 2

De brandweer vraagt een tweede ontsluitingsweg, de Kamer oppert dat via de openbare groenzone te laten gebeuren.

6. Autonoom volume - programmering

Het autonoom volume aan brugzijde is niet helder naar programma toe. De Kamer begrijpt de argumentatie van de bouwheer om een bedrijf en grootschalige studentenhuysvesting niet verder uit te breiden met ander programma. Een ander type bewoner zal niet evident zijn. Voor beheer is het cruciaal een woning voor een coach of conciërge te voorzien. De Kamer ziet in het solitair volume een goede positie om deze op te nemen, de studentenhuysvesting op het dak lijkt een minder geschikte plek.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verder onderzoek. Op het coördinatie-overleg dient te worden uitgeklaard wat de opties zijn voor brandweerontsluiting. Via het speeltuintje omgaan lijkt geen goede optie, ook juridisch planologisch is dat niet mogelijk.

De Kamer wil het gesprek graag verder zetten tijdens een vervolgssessie, afspraken kunnen gemaakt worden met Team Stadsbouwmeester en Dienst Stedenbouw.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.

ADVIES KWALITEITSKAMER 31/08/2023

Het project is een mooi voorbeeld van een goed traject met de Kwaliteitskamer, met een eerste sessie in functie van bespreking van de inplanting, volumetrische opbouw en functionele organisatie. Deze tweede sessie vormt een verderzetting van het gesprek in functie van de architectuur van het gebouw.

Team Stadsbouwmeester en de Kwaliteitskamer denken mee na over het ruimtebeslag in de stad en zetten mee in op de begeleiding van projecten waar functies gecombineerd worden, bijvoorbeeld economie / retail met wonen. Het project is een illustratie van waardevolle ruimtelijke verdichting, vanuit de stapeling van de gecombineerde functies. De Kwaliteitskamer is enthousiast over het voorstel, het project wordt helder en logisch opgebouwd. Dat er geen studenten meer in het kleinere volume vooraan worden opgenomen wordt ondersteund en klopt vanuit het grotere verhaal. Het project is erg sterk, zaken komen samen vanuit onverwachte hoek. De collectieve ruimte is een kostbare bijzonderheid.

Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Opbouw architectuur

De Kamer is van mening dat het voorgestelde beeld van het gebouw erg eerlijk is, er zijn 350 kamers, met evenveel ramen. Het gebouw straalt uit wat het is, zonder onnodige ritmeringen en verspringingen. Dat ook de technieken worden opgenomen in het afzonderlijke gebouw ondersteunt de helder opbouw.

Een nieuwe huisstijl van het merk kan zijn identiteit uit het casco halen, dat is volgens de Kwaliteitskamer een bijzonder straffe zet in het voorstel. Het casco moet daarom kloek zijn, en de hardheid van de vele raampjes is een welgemikte zet. Aan de noordzijde wordt de sokkel dun voorgesteld, waardoor het volume aan die zijde de menselijke laag opzoekt en de voordeuren en ramen voor de studenten een directe relatie met het maaiveld opzoeken. Dat is positief.

2. Materialisatie

Zowel vanuit esthetische overwegingen als de realisatie van de identiteit voor de economische functie, kan de Kamer de zwarte casco en kleurstelling volledig volgen.

Hout is een interessant materiaal, omwille van zijn positieve tactiliteit. De Kamer adviseert de verwerking van het materiaal mee te nemen bij de finale keuze van het type hout, er moet preventief worden ingezet op het realiseren van het toekomstige beeld. Verwerking kan een gebouw snel doen versralen. De Kamer oppert de fragiliteit van de verkleuring mee te nemen, bijvoorbeeld door het branden van het hout, of voor zwart hout te kiezen,.. om het beeld onder controle te houden.

De Kamer refereert naar de woning van Marie-Jose Van Hee aan de Ketelvest, of het Bezoekerscentrum Zwin van Gafpa - Coussée & Goris.

Daarnaast wijst ze ook op de warmte-opname van donker materiaal, dat vraagt nog verder onderzoek.

3. Detaillering

De kloekheid van het voorstel is een absolute sterkte. Bij een eerste aanblik dacht de Kamer aan werk van Neutelings of Zwitserse architectuur, in plaats van dak met leien zou het ook een betonnen kap kunnen zijn.

Veel zaken die de kloekheid van het gebouw maken kunnen echter kracht verliezen door de kleinschaligheid van het materiaal en de daaruitvolgende details.

De Kamer is nog bezorgd over de hoek aan noordoostelijke zijde, het is een zeer delicate kant. Er komt op die plek erg veel samen. Het gebouw is zeer rechthoekig rechtaan, de detaillering kan de radicaliteit onderuit halen. De detaillering vraagt verder onderzoek om het vooropgestelde beeld onder controle te houden. De abstracte kap behoeft volgens de Kamer geen dakrand, onderzoeksvraag is dan of de grote goot klopt, moet ze nog bruter zijn, of moet met een omslag naar de zijkant,...? Of kan er een grote betonnen dakgoot, die de gevel van Volvo omplooit en waarop het dak staat, en waarbij de architectuur van de sokkel wordt omgedraaid? De Kamer adviseert om de details te beperken, om het beeld abstract te houden.

4. Begroening

Bij groene gevels in de architectuur wordt het groen dikwijls op een ijl net vooropgesteld. Bij realisatie blijkt vaak een zwaardere constructie noodzakelijk, omwille van de noodzaak aan volume en grond. De Kamer stelt zich daarom terughoudend op tegenover de vergroende gevel, hierop moet worden gewerkt in functie van het vooropgestelde beeld en detaillering.

Ook de plantenkeuze speelt een rol, zowel in functie van het beeld en de beleving ervan als in functie van beheer. Wisteria groeit bijvoorbeeld erg snel per jaar vanaf volle grond.

De Kamer vraagt hier verder over na te denken en de detaillering verder af te stemmen.

De sokkel van twee bouwlagen gaat uit van een casco, structuur en opname merkidentiteit en diversiteit in de functies. Erg mooi in het beeld is een stuk waar weinig aandacht naar gaat: de geritmeerde werkplaats. De Kamer ziet in de betonnen structuur een aanleiding voor een klimstructuur voor planten vanaf de volle grond.

De Kamer is daarnaast nog niet zeker of het vooropgestelde beeld van de patio's zal kunnen worden gerealiseerd, met een zwarte achtergrond en duidelijk groen. De Kamer kunnen ook lichter in groen, zoals de Robinia, Ailante, of populier of de hoogte, het loverdek en het perspectief moeten worden meegenomen.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verder onderzoek. De Kamer heeft veel appreciatie voor het voorstel en ontwerp, de inplanting, volumetrie en planmatige opbouw zijn helder, de resolute identiteit in de architectuur klopt helemaal. Het radicale mag niet worden afgevlakt, de Kamer vraagt hier verder over te waken.

De materialiteit en begroening moeten in de hand kunnen worden gehouden in functie van het vooropgestelde beeld, het gebouw mag geen slachtoffer worden van de tijd of een vorm van scherpte in budgettering.

Updates kunnen worden afgestemd met Team Stadsbouwmeester en Dienst Stedenbouw.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.